

2020

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Segestrand



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Segestränd

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt även upplåta, mot ersättning, till föreningens medlemmar gästlägenhet, garage- och carportplatser efter separata avtal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Svedala kommun.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Alf Torgny Olsson	Ordförande	
Catarina Birgitta Ask	Ledamot	
Malin Hansson	Ledamot	
Jan Kenneth Olsson	Ledamot	
Karl-Axel Persson	Ledamot	Avgått
Torsten Ingvar Nordström	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Deloitte	Ordinarie Extern	Ansvarig: Anders Linné
----------	------------------	------------------------

Valberedning

Ann-Cecil Olsson
Liz Österstam

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svedala 1:86	2014	Svedala kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via en frånluftsvärmeväxlare med tillskott av el och gas. Det är ett system där lägenheterna värms upp via radiatorer.

Byggnadsår och ytor

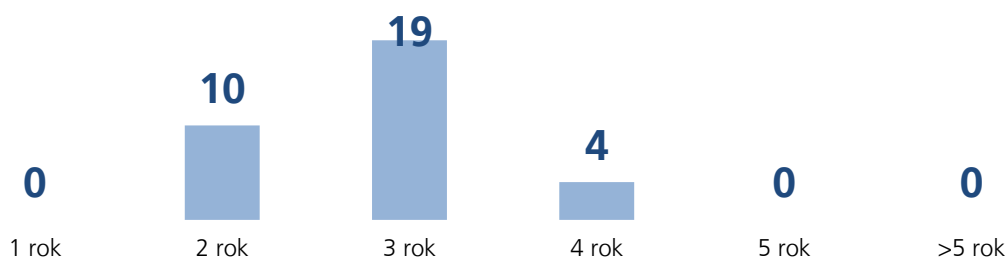
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 1 flerbostadshus i 10 våningar, källare och komplementbyggnader. Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 779 m², varav 2 599 m² utgör lägenhetsyta och 180 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

Kommentar

I källarplan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte TV-box och Router	2020
underhållspolning	2020
Planerat underhåll	År
målning av träarb	2021

Förvaltning

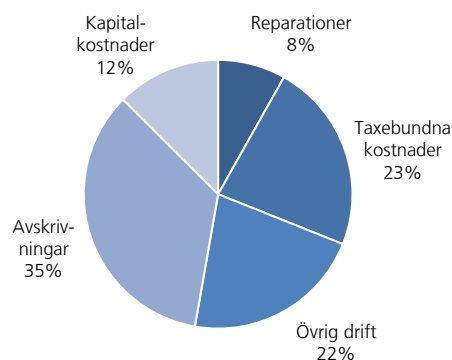
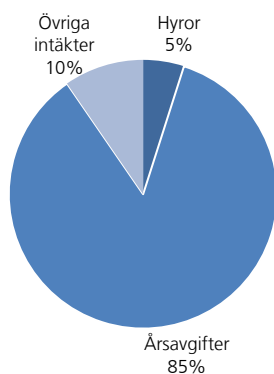
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Städexperten
Hisservice	Schindler
Revision	Deloitte
Gasleverans	E-on
Elleverans	E-on
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband, Tele, TV	Telia
Försäkring	Trygg Hansa
Gasnät	Weum
Energi driftoptimering	KTC
Bankkonto och betalningar	Handelsbanken

Föreningens ekonomi

Ekonomi är god.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- ett avtal, gällande från 200301, om energioptimering tecknades med KTC.
- ett avtal men Minol om individuell mätning av varmvattenförbrukning sades upp.
- TV-box och Router byttes i alla lägenheter i april.
- ett av våra tre lån hos HB omsattes 200601 till ett bättre lån hos SBAB.
- ett konto med ränta öppnades hos SBAB och medel omplacerades dit.
- alla lägenheter underhållsspolades i oktober.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	640	640	640	640
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 140	8 298	8 469	8 637
Elkostnad/m ² totalyta	36	33	38	32
Värmekostnad/m ² totalyta	73	80	52	36
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	28	27	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	109	137	153
Soliditet (%)	77	77	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	17	-72	-62	-1
Nettoomsättning (tkr)	1 855	1 870	1 874	1 865

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 599 m² bostäder och 180 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	41 021 000	0	0	41 021 000
Upplåtelseavgifter	30 634 000	0	0	30 634 000
Fond för yttre underhåll	439 180	78 000	0	361 180
S:a bundet eget kapital	72 094 180	78 000	0	72 016 180
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-850 328	-78 000	-72 441	-699 886
Årets resultat	17 419	17 419	72 441	-72 441
S:a ansamlad förlust	-832 909	-60 581	0	-772 328
S:a eget kapital	71 261 271	17 419	0	71 243 852

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	17 419
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-772 327
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-78 000
summa balanserat resultat	-832 908

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-832 908
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 855 483	1 870 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	91 525	0
Summa rörelseintäkter		1 947 008	1 870 476
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-914 607	-848 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 348	-69 550
Personalkostnader	Not 6	-38 591	-53 444
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-667 182	-667 182
Summa rörelsekostnader		-1 689 728	-1 638 493
RÖRELSERESULTAT		257 280	231 983
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 328	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 190	-304 430
Summa finansiella poster		-239 861	-304 424
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		17 419	-72 441
ÅRETS RESULTAT		17 419	-72 441

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	91 099 929	91 767 111
Summa materiella anläggningstillgångar	91 099 929	91 767 111
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	91 099 929	91 767 111
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar Not 9	562 201	1 353 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	16 164	0
Summa kortfristiga fordringar	578 365	1 353 646
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 004 153	3 123
Summa kassa och bank	1 004 153	3 123
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 582 518	1 356 769
SUMMA TILLGÅNGAR	92 682 447	93 123 880

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 655 000	71 655 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	439 180	361 180
Summa bundet eget kapital		72 094 180	72 016 180
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-850 328	-699 886
Årets resultat		17 419	-72 441
Summa fritt eget kapital		-832 909	-772 328
SUMMA EGET KAPITAL		71 261 271	71 243 852
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 127 776	14 498 898
Summa långfristiga skulder		13 127 776	14 498 898
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 028 838	7 067 414
Leverantörsskulder		66 403	60 024
Skatteskulder		17 760	14 960
Övriga skulder		0	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	180 399	228 732
Summa kortfristiga skulder		8 293 400	7 381 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 682 447	93 123 880

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 664 459	1 664 459
Hyror parkering	35 750	36 000
Hyror garage	60 000	60 000
Bredbandsintäkter	82 944	82 944
Varmvattenintäkter	10 136	19 408
Elintäkter	911	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 000
Gästlägenhet	1 200	3 600
Öresutjämning	83	65
	1 855 483	1 870 476

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	81 525	0
Övriga intäkter	10 000	0
	91 525	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	116 226	116 000
	Fastighetsskötsel beställning	21 562	3 619
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 793	65 349
	Snöröjning/sandning	4 963	3 763
	Städning enligt beställning	500	0
	Mattvätt/Hyrmattor	3 724	3 940
	Hissbesiktning	1 783	0
	Sophantering	0	6 935
	Gård	875	0
	Serviceavtal	12 620	26 746
	Förbrukningsmateriel	11 832	21 900
	Teleport/hissanläggning	1 350	2 938
	Brandskydd	0	1 130
		188 227	252 320
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	10 000
	Källare	0	908
	VVS	23 175	0
	Värmeanläggning/undercentral	15 478	0
	Ventilation	0	13 005
	Elinstallationer	20 815	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	917	0
	Hiss	15 153	14 107
	Skador/klotter/skadegörelse	81 525	0
		157 063	38 020
	Taxebundna kostnader		
	El	100 702	93 693
	Gas	205 569	225 092
	Vatten	91 165	78 061
	Sophämtning/renhållning	41 710	42 171
		439 146	439 017
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 303	24 568
	Självrisk	9 400	0
	Bredband	86 588	85 512
		121 291	110 080
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	8 880	8 880
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	914 607	848 317
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	15 375	12 250
	Föreningskostnader	1 563	1 331
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 095
	Förvaltningsarvode	48 516	47 766
	Administration	3 894	4 108
		69 348	69 550

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	39 750	45 000
	Sociala kostnader	-1 159	8 444
		38 591	53 444
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	667 182	667 182
		667 182	667 182
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 600 000	95 600 000
	Utgående anskaffningsvärde	95 600 000	95 600 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 832 889	-3 165 707
	Årets avskrivningar enligt plan	-667 182	-667 182
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 500 071	-3 832 889
	Planenligt restvärde vid årets slut	91 099 929	91 767 111
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 373 992	14 373 992
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 586 000	38 586 000
	Taxeringsvärde mark	9 702 000	9 702 000
		48 288 000	48 288 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 400 000	47 400 000
	Lokaler	888 000	888 000
		48 288 000	48 288 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	19 385	16 585
	Klientmedel hos SBC	542 816	1 337 061
		562 201	1 353 646
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Bredband	16 164	0
		16 164	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	361 180	283 180
	Reservering enligt stadgar	78 000	78 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	439 180	361 180

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,240 %	0	6 822 698	2020-06-01
	Handelsbanken	1,180 %	6 800 060	7 000 060	2023-06-01
	Handelsbanken	1,110 %	7 698 838	7 743 554	2021-06-01
	SBAB	0,980 %	6 657 716	0	2025-05-09
	Summa skulder till kreditinstitut		21 156 614	21 566 312	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 028 838	-7 067 414	
			13 127 776	14 498 898	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 283 034 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 945 000	23 945 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	45 000
	Sociala avgifter	0	14 139
	Ränta	0	7 050
	Avgifter och hyror	180 399	162 543
		180 399	228 732

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

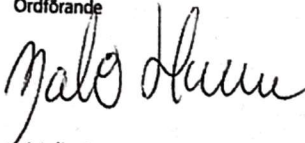
SVEDALA den 18 mars 2021



Alf Torngny Olsson
Ordförande



Catarina Birgitta Ask
Ledamot



Malin Hansson
Ledamot



Jan Kenneth Olsson
Ledamot



Torsten Nordström
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28, 4 - 2021
Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Segestrand
organisationsnummer 769624-5955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Segestrand för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Segestrand för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 28 april 2021

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 664 000	1 664 459	1 664 000
Hyror parkering	36 000	35 750	36 000
Hyror garage	60 000	60 000	60 000
Bredbandsintäkter	82 000	82 944	83 000
Varmvattenintäkter	0	10 136	19 000
Elintäkter	0	911	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	0	4 000
Gästlägenhet	1 000	1 200	4 000
Öresutjämning	0	83	0
Försäkringsersättning	0	81 525	0
Övriga intäkter	0	10 000	0
	1 843 000	1 947 008	1 870 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-121 000	-116 226	-118 000
Fastighetsskötsel beställning	-9 000	-21 562	-7 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-34 000	-12 793	-12 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-4 963	-6 000
Städning enligt beställning	0	-500	0
Mattvätt/Hymattor	-5 000	-3 724	-5 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 783	0
Sophantering	-5 000	0	-7 000
Gård	-2 000	-875	-2 000
Serviceavtal	0	-12 620	-21 000
Förbrukningsmateriel	-16 000	-11 832	-16 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-1 350	-2 000
	-204 000	-188 227	-196 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-30 000
VVS	0	-23 175	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-15 478	-20 000
Ventilation	0	0	-13 000
Elinstallationer	-10 000	-20 815	-17 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-917	0
Hiss	-14 000	-15 153	-14 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-81 525	0
	-54 000	-157 063	-94 000
Taxebundna kostnader			
El	-100 000	-100 702	-100 000
Gas	-170 000	-205 569	-160 000
Vatten	-120 000	-91 165	-78 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-41 710	-42 000
	-434 000	-439 146	-380 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 000	-25 303	-25 000
Självrisk	0	-9 400	0
Bredband	-86 000	-86 588	-86 000
	-112 000	-121 291	-111 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-9 000	-8 880	-9 000
	-9 000	-8 880	-9 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-15 375	-12 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 563	0
Förvaltningsarvode	-51 000	-48 516	-53 000
Administration	-5 000	-3 894	-4 000
	-78 000	-69 348	-69 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-39 750	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	1 159	-8 000
	-54 000	-38 591	-53 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-668 000	-667 182	-667 000
	-668 000	-667 182	-667 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 613 000	-1 689 728	-1 579 000
RÖRELSERESULTAT	230 000	257 280	291 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 257	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	71	0
Låneräntor	-233 000	-241 161	-259 000
Övriga räntekostnader	0	-29	0
	-233 000	-239 861	-259 000
RESULTAT	-3 000	17 419	32 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

